



Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a“

Vorentwurf 22.04.2021

Teil B Textteil

ersetzt in seinem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“

Dieser Textteil umfasst 8 Seiten

Verfasser:



Büro für Raum- und Umweltplanung
80337 München • Reisingerstraße 13
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

München, den 22.04.2021

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erlässt die Stadt Garching, Landkreis München folgende

S A T Z U N G

1. Bestandteile des Bebauungsplans

- 1.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 193 »Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a« besteht aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen und diesen textlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 22.04.2021.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Ausnahmsweise können in den Erdgeschossen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2a. Anzahl von Wohneinheiten

- 2a.1 Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 74 m² der im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück zugelassenen Geschossfläche begrenzt.

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Baugrundstück wird mit 950 m² festgesetzt.
- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu

einer Grundflächenzahl von 0,8; überschritten werden. Weiter darf das Baugrundstück durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,84 unterbaut werden.

- 3.3 Die maximal zulässige Geschoßfläche (GF) pro Baugrundstück wird mit 3.075 m² festgesetzt.
- 3.4 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe von 11,75 m bezieht sich auf die Höhenkote von 480,99 m ü. NN. Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Höhenkote bis zum oberen Abschluss der Wand inkl. Attika Zwerchhäuser.
- 3.5 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit IV festgesetzt.
- 3.6 Technikaufbauten dürfen die max. Wandhöhe um 2,00 m überschreiten. Technische Aufbauten und deren Einhausungen müssen allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauliche Gestaltung

- 4.1 Es gelten die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen.
- 4.2 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerischer Bauordnung (BayBO).
- 4.3 Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Gauben, Giebel und Dacheinschnitte sind in Geschossen, die keine Vollgeschosse darstellen, unzulässig.
- 4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen für grünordnerische Maßnahmen und Abgrabungen für Anlagen der Regenwasserversickerung bis zu max. 0,50 m.

5 Stellplätze, Verkehrsanlagen

- 5.1 Oberirdische Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig. Fluchtwege aus Tiefgaragen sind ausnahmsweise außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sind auch Flächen für Haustechnik zulässig.
- 5.3 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe darf max. 3,00 m betragen. Es wird ein Flachdach festgesetzt, die Rampe ist auf der Dachfläche und an den Seiten einzugrünen.
- 5.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf dem Privatgrundstück unterzubringen. Zur Ermittlung der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze ist die Garagen-, Fahrrad-

und Stellplatzsatzung (GaFStS) der Stadt Garching in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

- 5.5 Bis zu 8 offene Fahrradstellplätze sind eingangsnah, auch außerhalb der Flächen für Fahrradabstellanlagen zulässig.
- 5.6 Außerhalb der Grundfläche für Gebäude ist über der Oberkante Tiefgaragendecke eine Überdeckung mit Mutterboden von mindestens 0,80 m vorzusehen.
- 5.7 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Wege sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszubilden.
- 5.8 Die Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern sind einzugrünen.

6 Nebenanlagen,

- 6.1 Sonstige Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Spielplätze. Diese sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die maximal zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit 3,0 m festgesetzt, gemessen von der Höhenkote 480,99 m ü. NHN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen in Verbindung mit Wohnungsgärten sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m gemessen ab 480,99 m ü. NHN nur als Maschendrahtzäune zulässig. Die Zäune sind beidseitig mit Sträuchern zu bepflanzen. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m auszuführen.
- 7.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen auch als Maschendrahtzäune oder offene Holzzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m gemessen ab 480,99 m ü. NHN zulässig.
- 7.3 Kabelverteilerschächte dürfen nur angrenzend an den öffentlichen Verkehrsraum, auf den Privatgrundstücken aufgestellt werden.

8 Grünordnung

- 8.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden - sind nach Art. 7 Abs. 1 Ziffer 2 BayBO als Grünflächen anzulegen.
- 8.2 Notwendige Zugänge sowie Befestigungen für Aufstellflächen für Müllbehälter, Be- und Entlüftungsanlagen o.ä. sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

8.3 Außerhalb des Bauraums sind alle nicht befahrbaren Flächen bzw. Beläge wasser-
durchlässig zu gestalten.

8.4 Mindestens 60 % der Gesamtfläche des Baugrundstücks sind als Grünfläche her-
zustellen und zu erhalten.

8.5 Es ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 200 m² Grundstücksfläche zu
pflanzen. Zudem sind je angefangener 350 m² Grünfläche 5 Sträucher gemäß
Pflanzliste zu pflanzen.

In den Gärten ist mindestens 1 Baum 3. Ordnung je 50 – 100 m² angefangener
Gartenfläche zu pflanzen.

Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Boden-
raum von mind. 13 m³ herzustellen. Dieser muss nach den Dachbegrünungsrichtli-
nien 2018 ausgebildet werden. Geeignete Baumarten zur Pflanzung auf Tiefgara-
gen sind der Pflanzliste Tiefgarage zu entnehmen.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste zu verwen-
den.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen
sind zu pflegen und zu erhalten.

Beschädigte und ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode
in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Die Pflanzungen auf den Grünflächen sind entsprechend dem Baufortschritt ab-
schnittsweise vorzunehmen.

8.6 Pflanzliste

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde (nicht an Parkplätzen)

In Bereichen, die von einer Tiefgarage unterbaut werden, sind Bäume I. Ordnung
nicht zulässig.

Bäume II. Ordnung

Acer Campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus Avium	Vogel-Kirsche

Bäume III. Ordnung und Pflanzliste Laubbäume auf der Tiefgarage

Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen mind. 16-18 cm Stammumfang

Acer ginnala	Feuerhorn
Acer monspessulanum	Felsenhorn
Aesculus pavia	Rote Rosskastanie

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Schnee-Felsenbirne
Betula pendula 'Dalecarlica'	Schlitzblättrige Sandbirke
Betula utilis 'Doorenbos'	Himalaja-Birke
Cornus alternifolia	Wechselblättriger Hartriegel
Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	Ledriger Weißdorn, Apfeldorn
Crataegus x persimilis	Pflaumenblättriger Weißdorn
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Lonicera maackii	Schirm-Heckenkirsche
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus x hybrida	Zierapfel
Malus domestica	Apfel -Kultursorten
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne-Kultursorten
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Robinia margaretta 'Casque Rouge'	Robinie
Sorbus x arnoldiana	Arnolds-Eberesche
Sorbus danubialis	Donau- Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

Sträucher

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Juniper communis	Wacholder
Cornus mas	Kornelkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus cerisifera 'Nigra'	Blutpflaume
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa glauca	Rotblatt-Rose
Ribes (in Sorten)	Johannisbeeren
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Gemeine Eibe

und weitere heimische Bäume und Sträucher.

8.7 Bei Begrünungsmaßnahmen ist landschafts- und standortgerechte Vegetation mit nachfolgend aufgeführter Mindestpflanzqualität zu verwenden:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14 – 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, mit einer Höhe von mind. 60 – 100 cm
- Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4 – 6 Trieben, 60 – 100 cm Höhe

8.8 Bei Baumpflanzungen ist nachfolgend aufgeführtes Mindestvolumen für den durchwurzelbaren Raum sicherzustellen:

- Bäume I. Ordnung: mind. 29 m³
- Bäume II. Ordnung: mind. 21 m³
- Bäume III. Ordnung: mind. 13 m³
- Obstbäume: mind. 13 m³

8.9 Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) sowie zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes (FCS) sind die artenschutzfachliche Maßnahmen entsprechend den Angaben im Fachbeitrag Artenschutz (Kapitel 3.1 bis 3.3) umzusetzen

9 Immissionsschutz

9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Dass gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 Ziff. 7 der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach Ziff. 3.16 DIN 4109, in dem in der zeichnerischen Festsetzung mit dem Planzeichen 7.1 gekennzeichneten Bereich, muss bei der Errichtung und Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sicherstellen, dass in den schutzbedürftigen Räumen ein Innenpegel K von 30 dB(A) eingehalten wird, wobei jeweils folgende Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 Ziff. 4.5.5 maßgeblich sind:

- an der Ostfassade Baukörper OW: $L_a = 70$ dB(A)
- an der Nordfassade Baukörper OW: $L_a = 64$ dB(A)
- an der Südfassade Baukörper OW: $L_a = 64$ dB(A)
- an der nördlichen Ostfassade Baukörper NS: $L_a = 64$ dB(A)

9.2 Nachweis nach DIN 4109:2018-01 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden an denen passive Schallschutzmaßnahmen nach Ziff. 9.1 vorgesehen werden, ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Ab-

schnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind. Die DIN 4109-1:2018-01 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

- 9.3 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Garching b. München, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München, Bauverwaltung von jedermann eingesehen werden.

10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Grundwasserschutz

- 10.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Sofern keine breitflächige Versickerung über die belebte, bewachsene Bodenschicht in Grünflächen möglich ist, ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nachdem es vorgereinigt wurde über Rigolen, Sickerbecken etc. zu versickern (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 10.2 Verschmutztes Niederschlagswasser von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist zu sammeln, ggf. zurückzuhalten und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 10.3 Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

11 Ersetzung bestehender Bebauungspläne

- 11.1 Der Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ in der Fassung der 1. Änderung vom 20.05.2014 in diesem Bereich. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ in der Fassung der 1. Änderung vom 20.05.2014 unberührt.

12 Inkrafttreten

12.1 Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Garching
Garching, _____.____.2022

Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.04.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom xx.xx.2021 fand in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx statt.
- c) Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit xx.xx.201xx bis xx.xx.20xx beteiligt.
- d) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom x.xx.20xx wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt.
- e) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.202x beteiligt.
- f) Die Stadt Garching hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.20xx den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Stadt Garching, den

.....
Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung der Satzung:

Stadt Garching, den

.....
Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

Siegel

- g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Garching, den

.....
Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

Siegel